

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	08/05/2024
דיון בהפקדה (2)	3 - - 2024-0006

**דיון נוסף:** לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:**  
שכונת שפירא

**כתובת:**  
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, ישי"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	3,1		2



**שטח התכנית:**  
33.138 דונם

**מתכנן:** מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון  
אדרי' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.  
גלית אציל-שמאות

**יזם:**  
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:**  
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)  
חלקה 2: רשות הפיתוח  
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	08/05/2024
דיון בהפקדה (2)	3 - - 0006-24

## מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).  
 בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.  
 לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.  
 בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

## מדיניות קיימת:

### תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.  
 תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.  
 בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.  
 התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.  
 מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

### מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה. המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

### תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

### מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

## מצב תכנוני קיים:

**יעודים קיימים:** מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

### תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.  
 יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928 דיון בהפקדה (2)	08/05/2024 3 - - 0006-24

זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

**תא/2707 (1997):**

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.  
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

**תא/ע-1 מרתפים (2003):** תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

**תא/ג-1 בניה על גגות (2006):** עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
<b>33,493</b>	<b>33,483</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע:**

יעוד מגורים א:

**קומת קרקע:**

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהיו מטרד. מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה. בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **קומות עליונות:** מגורים בלבד.

**הוראות בינוי:**

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם. הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

**מס' קומות:**

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית). בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות. ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	08/05/2024
דיון בהפקדה (2)	3 - 0006-24

#### קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.

תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

#### זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.

הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

#### עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

#### איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול

סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

#### התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.

התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

#### התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

ב-9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 3	08/05/2024
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)	3 - 0006-24ב' - 3

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	33% לקומה שטח עיקרי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר	במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה	שטח יח"ד מינימלי	
מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר	מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר		
3 - 5 קומות בהתאם למיקום	2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	קומות	גובה
על פי הנחיות מרחביות	8.8 - 11.5 מ'	מטר	
ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם	60% - 70% על פי תנאים	תכסית	
על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.	על פי תקן	מקומות חניה	

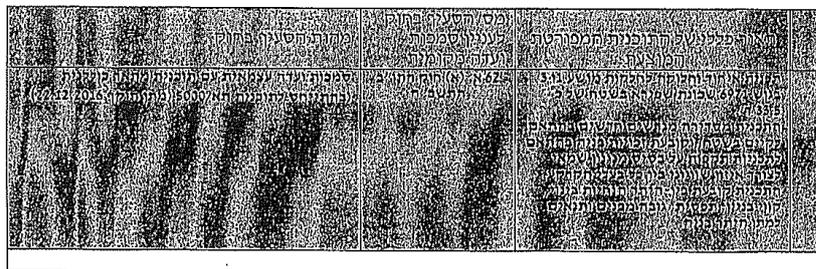
\*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

הועדה המקומית לתכנון זלביניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית		מספר התכנית (507-0702928)	
שם התכנית "תא/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 3, 1, 3 בגוש 6971, שכונת שפירא"		מספר התכנית (507-0702928)	
מגיש התכנית ועדה מקומית		סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
עורך התכנית Arc 78	מגיש התכנית ועדה מקומית	<input type="checkbox"/> "ריגולח" (שעוד לא הוטמכו)	<input type="checkbox"/> עממאית
סוג חרשות		סוג חרשות (כח חלה התכנית)	
תכנית כוללת בשטח התכנית		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> עממאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עממאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית
<p><b>מ/ר/א/ה/ת/כ/מ/ס/מ/ל/ה/ק/א/ט/א/ת/ה/ת/כ/נ/י/ת/ו/ל/א/ש/מ/ר</b></p> <p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדת מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדת מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>			



שם	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
שמואל	25332735	2.7.2023	[חתימה]
הראל אברהם און	24389769	2.7.2023	[חתימה]

<p>התכנית בסמכות ועדה מקומית וזוהי בשטח שחלה עליו תוכנית מילנית לא הסתדר את התוכנית והכילנית, ואולם ועדה מקומית החיז מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכללית, ועניינם המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (44), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>462 (א) למעט: (44) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יעוד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>מנהות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א)(4)</p> <p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
<p>סעיף קטן (א)(2)</p> <p>הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחונית.</p>	<p>הרחבת ותוואי מאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחונית.</p>
<p>סעיף קטן (א)(9)</p> <p>קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.</p>	<p>קביעת קו בניין</p>
<p>סעיף קטן (א)(5)</p> <p>שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בנין או עיצוב אדריכליים</p>	<p>קביעת חוראות</p>
<p>סעיף קטן (א)(7)</p> <p>קביעת גודל שטח מגרש שנותר להקים עליו בנין</p>	<p>קביעת גודל שטח מגרש שנותר להקים עליו בנין</p>
<p>סעיף קטן (א)(9)</p> <p>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחסינות)</p>	<p>תוספת 1-2 קומות</p>
<p>סעיף קטן (א)(11)</p> <p>הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>הוספת שימושים למסחר בחזית עי 25%</p>
<p>סעיף קטן (א)(19)</p> <p>קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>חוראות לחריסת מבנים</p>

<p>שם ושם משפחה</p> <p>אודי ברמלי, אודי</p>	<p>מספר ת.ז.</p> <p>25332735</p>	<p>תאריך</p> <p>2.7.2023</p>	<p>חתימה</p> <p>[חתימה]</p>
<p>שם ושם משפחה</p> <p>הראל אברהם און</p>	<p>מספר ת.ז.</p> <p>24389769</p>	<p>תאריך</p> <p>2.7.2023</p>	<p>חתימה</p> <p>[חתימה]</p>

17 ביטום | 2017

**הערה**  
 כל המידע המופיע בדף זה הוא מידע מקומי ומיועד לשימוש בלבד. אין להשתמש במידע זה לצורך קבלת החלטות או לפי דרישה של צד שלישי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)	08/05/2024 3 - 0006 - 24

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/07/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 02/07/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :**

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות : תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק : שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?  
אודי כרמלי : אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.  
מלי פולישוק : בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?  
עדי בסיס : סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4-ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.  
דורון ספיר : נאשר את התוכנית להפקדה.

**בישיבתה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
  3. תנאי להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  4. תנאי להפקדה : עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  5. תנאי להפקדה : אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
  6. תנאי למתן תוקף : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.**

### דיון נוסף בהפקדת התכנית, 8/5/2024

- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית, מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה, כך שהתכנית תופקד מכוח תכנית המתאר תא/5000.
- משרדים יותרו רק כחלק מדירת מגורים ולא באופן עצמאי, כך שהגדרתם בתכנית תהיה תואמת להוראות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" במסגרת הוראות תא/5000.
- בהתאם להוראות תא/5000, מבוקש אישור הועדה לכך שבמגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, לצורך התאמה למאפייני הבניה הקיימת בשכונה.
- לצורך הרחבת דרכים והסדרת רחובות קיימים בייעודי קרקע שאינם תואמים את המצב בפועל, יוגדל סך השטחים בייעודי דרך בכ-490 מ"ר ובמקביל יוקטן היקף השצ"פים בכ-660 מ"ר. לפיכך, ולאור העובדה שמטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים וחלוקת המושעה למגרשים, לפי הבנוי בפועל וללא תוספת שטחי בניה, סך השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים ושצ"פים), לאחר האיזון לעיל, יוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר בהשוואה למצב המאושר (הפחתה של כ-1.5% מסך השטחים הציבוריים במצב המאושר).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>גילויי התכנית</b>			
מספר התכנית (507-0702928)	שם התכנית "תא/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 1, 3 בגוש 6971, שכונת שפירא"	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית Arc 78
<b>גילויי הרשות הוועדה</b>			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילתי" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוטד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' חשבונית והיקף לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' חשבונית והיקף חשבונית	מס' חשבונית והיקף חשבונית
מס' חשבונית והיקף חשבונית	מס' חשבונית והיקף חשבונית	מס' חשבונית והיקף חשבונית
מס' חשבונית והיקף חשבונית	מס' חשבונית והיקף חשבונית	מס' חשבונית והיקף חשבונית

שימוש בסעיפי חוק בסוגיית התוכנית המתאר - לפי סעיף 462א(7)	
<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית ונחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>462א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<b>מחזות הסעיף</b>	<b>סעיף</b>
+ איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)(1)
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)(4)
+ קביעת הוראות בינוי והגדלת תכנית	סעיף קטן (א)(5)
+ קביעת גודל שטח מגרש מונימאלי ומקסימאלי	סעיף קטן (א)(7)
+ תוספת 1-2 קומות	סעיף קטן (א)(9)
+ הוראות להריסת מבנים הוראות לקביעת זיקת הנאה	סעיף קטן (א)(19)

תוצאה וחותמי הוועדה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנסי הוועדה			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 2533273-5	חתימת	תאריך 11.4.2024
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה הראלה אברחם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימת	תאריך 11.4.2024

דן ברנס | 2017

הערה:  
זוהי איננה סומכה - השימוש מתבצע על פי החלטת ועדה מתוגנת  
צוות תכנון

	4.2.2.(3) קומנה - עליונה תחיה קומת גג חלקית.		
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (לייר)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	לא רלבנטי התכנית חייבת תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מנטיעה זכויות.	(לייר)	4.1.1 סעיף הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספות שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים ליייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.1 - כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ דרכים 3.6.1 (ב) שטחי בניה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכניות קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד 3.6.14 רחוב שכונת - רחוב מסילת ישרים והכמי ישראל רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מודרנה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטן זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן חניה	נספת תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) המרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
+	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות יצת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

הוראת הדין נשמרת ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בשיאלים ותואמים את תוכנית המגוון המוביל לנתן תיאור 5000, כמפורט לחלק			
הסעיף הראשי בתוכנית המגוון	זיקות השטח בתוכנית המגוון	הוראות ו/לבטוחות בתוכנית המגוון	התאמות התוכנית בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מזיניות לאזור התכנון.  בחזית חמסחרית ברחבות חכמי ישראל ומסילת ישרים יתרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה  סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים  (א) (2) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה.  (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו.  סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחבות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומת קרקע בשל מאפייני האזור (ג) חוראות	+ (תותר צפיפות יח"ד עד 14 יח"ד לדונם). יותרו שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) (4) שימושים נוספים: מסחר 1	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח חבניה המרגי.	אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רח"ק 1-3  על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר יבניה נקודתית חריגה לטביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבניח עירונית נמוכה נספת עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר גייה עד קומות 4 קומות	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מזיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב מ-2006).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1, 3 - מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928 דיון בהפקדה (2)	08/05/2024 3 - 0006 - 24

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24/ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :**

**אילן פרי :** מציג את התכנית במצגת. מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות : תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.

מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה.

סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.

**מיטל להבי :** מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?

**אילן פרי :** הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.

**מיטל להבי :** על מה מדובר פה?

**אילן פרי :** אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.

**מיטל להבי :** האם הסתכלו גם על התקנונים?

**חן אבגי אשכנזי :** אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.

**מיטל להבי :** מה גודל חלקה ממוצעת?

**חן אבגי אשכנזי :** משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.

**אורלי אראל :** אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.

**ליאור שפירא :** זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.

**חיים גורן :** אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?

**חן אבגי אשכנזי :** (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה.

**הראלה אברהם אוזן :** מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.

**חיים גורן :** המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?

**חן אבגי אשכנזי :** לא קשורים, נושא נפרד.

**חיים גורן :** האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום, למשל על מסילת ישרים, כמו מגורים בחזית?

**אודי כרמלי :** אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.

**חיים גורן :** אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.

**אודי כרמלי :** לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.

**חיים גורן :** אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?

**אודי כרמלי :** אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928 דיון בהפקדה (2)	08/05/2024 3 - - 0006-24ב'

**ליאור שפירא:** הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

**מייטל להבי:** לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

**חיים גורן:** רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

**ליאור שפירא:** היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

**מלי פולישוק:** נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניוונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

**הראלה אברהם אוזן:** היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

**מלי פולישוק:** האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכניות רק מכוחה בכל העיר?

**הראלה אברהם אוזן:** לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

**חיים גורן:** ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

**הראלה אברהם אוזן:** התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

**מייטל להבי:** התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

**ליאור שפירא:** מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

### **בישיבתה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000, הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולחפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה בריבאי

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**